Downloaded from Blogs on 15.10.2026 16:22h

By PwC Deutschland | 10. Februar 2022

Update: Erbschaftsteuer: Begünstigung von Grundstücken im Betriebsvermögen bei Nutzungsüberlassung an Dritte

Eine steuerschädliche Nutzungsüberlassung an Dritte ist nicht anzunehmen, wenn der Erblasser oder Schenker sowohl das Besitzunternehmen als auch die Betriebskapitalgesellschaft faktisch beherrscht. Dazu ist eine Einwirkung des Erblassers oder Schenkers mit den Mitteln des Gesellschaftsrechts auf die zur Beherrschung führenden Stimmrechte notwendig.

Downloaded from Blogs on 15.10.2026 16:22h

Ein Einfluss nur auf die kaufmännische oder technische Betriebsführung ohne Möglichkeit der Erlangung einer Stimmenmehrheit reicht nicht aus. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Sachverhalt

Der Kläger erwarb durch den Tod seines Vaters, des Erblassers, im Jahr 2012 den in der Form eines Einzelunternehmens geführten A-Betrieb. Der A-Betrieb war ursprünglich ein Autohaus und wurde auf einem Grundstück in Z (Betriebsgrundstück) betrieben.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 18. Dezember 1984 wurde die J-GmbH gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist u.a. der Handel mit sowie die Reparatur von Kraftfahrzeugen. Gesellschafter und alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist der Kläger.

Am 17. Dezember 1984 wurde das Betriebsgrundstück mit Wirkung zum 01. Januar 1985 mit sämtlichen Betriebsräumen von dem A-Betrieb an die J-GmbH zu deren Betrieb als Autohaus --inklusive der darin befindlichen Maschinen und sonstigen Einrichtungsgegenstände-- verpachtet.

Am 27.März 1985 wurde in das Handelsregister hinsichtlich der J-GmbH eine Einzelprokura zugunsten des Erblassers eingetragen. Sie erlosch mit dessen Tod im Jahr 2012.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 06. November 1997 erteilte der Erblasser dem Kläger eine frei widerrufliche Generalvollmacht. Dadurch wurde der Kläger von § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) befreit und berechtigt, sämtliche geschäftliche Entscheidungen allein zu treffen.

Ab dem Jahr 1999 wurde die Ausstellungsfläche der J-GmbH erweitert. Die Verträge und der Schriftwechsel weisen als Bauherrn den Erblasser auf. Die Verträge mit den die Erweiterung ausführenden Unternehmen wurden vom Kläger abgeschlossen und die Erklärungen über eine Bauabnahme ebenfalls von ihm abgegeben.

Der Erblasser meldete sein Gewerbe am 19. Juni 2000 zum 01. Januar 1985 um und gab als neu ausgeübte Tätigkeit "Vermietung und Verpachtung" an. Im Jahr 2012 wurde das Gewerbe wegen vollständiger Aufgabe abgemeldet.

Während das Finanzamt den Wert des Betriebsvermögens mit 695.217 € und die Summe der gemeinen Werte des Verwaltungsvermögens mit 611.250 € festgestellt hat, gab der Kläger den gemeinen Wert des gesamten Betriebsvermögens mit 687.634 € und den Wert des Betriebsgrundstücks mit 611.250 € an. Verwaltungsvermögen war nach der Erklärung des Klägers nicht vorhanden.

Die Klage vor dem Hessischen Finanzgericht hatte keinen Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Entscheidung der Vorinstanz angeschlossen und die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Downloaded from Blogs on 15.10.2026 16:22h

Das Finanzgericht hat zu Recht entschieden, dass es sich bei dem Betriebsgrundstück um Verwaltungsvermögen i.S. des § 13b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 Satz 1 ErbStG a.F. handelt und keiner der Rückausnahmetatbestände nach § 13b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 Satz 2 Buchst. a, Buchst. b Doppelbuchst. aa oder Buchst. c ErbStG a.F. vorliegt.

Eine steuerschädliche Nutzungsüberlassung an Dritte ist nicht anzunehmen, wenn der Erblasser oder Schenker sowohl das Besitzunternehmen als auch die Betriebskapitalgesellschaft faktisch beherrscht.

Dazu ist eine Einwirkung des Erblassers oder Schenkers mit den Mitteln des Gesellschaftsrechts auf die zur Beherrschung führenden Stimmrechte notwendig.

Ein Einfluss nur auf die kaufmännische oder technische Betriebsführung ohne Möglichkeit der Erlangung einer Stimmenmehrheit reicht nicht aus.

Wird ein Grundstück an eine Kapitalgesellschaft verpachtet, ist auch dann von einer steuerschädlichen Nutzungsüberlassung an Dritte auszugehen, wenn Erwerber des Betriebsvermögens der Gesellschafter der Kapitalgesellschaft ist.

Zwei Betriebe bilden keinen Gleichordnungskonzern, wenn sie durch mehrere Personen beherrscht werden.

Update (10. Februar 2022)

Das Urteil II R 26/18 wurde im BStBl. veröffentlicht, BStBl. II 2022, Seite 72.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 23. Februar 2021 (**II R 26/18**), veröffentlicht am 29. Juli 2021.

Schlagwörter

Betriebsvermögen, Erbschaftsteuerrecht, Nutzungsüberlassung, Verwaltungsvermögen, erbschaftsteuerliche Begünstigung